

深圳皇庭广场资产概况

ASSET OVERVIEW OF SHENZHEN WONGTEE PLAZA

目录



01
●
资产概况

02
●
地理位置

03
●
周边配套

04
●
操作流程

01. 资产概括

BASIC ASSET INFORMATION

项目简介

- 皇庭广场雄踞深圳福田CBD核心，坐拥“双地铁上盖”(1/4号线会展中心站步行62米)，以“深圳CBD钻石之心”定义城市商业地标。项目集国际奢侈旗舰、高端餐饮娱乐、生态空中花园于一体，依托福田中轴金三角(星河COCOPark/平安金融中心)商圈势能，承接深港消费流量红利，现以司法重组契机释放稀缺资产价值，重塑中心区全业态商业旗舰标杆。



深圳皇庭广场资产概况

资产位置：福田区福华三路118号

建筑面积：136,895.89 m²

产权性质：商业用地

产权年限：40年

红本数量：1本证

装修情况：精装修

出租比例：100%

周边租金：600元—800元/m²

是否在租：在租

评估价值：60亿

抄底价格：30亿

资产单价：2.2万/m²

周边单价：10万/m²

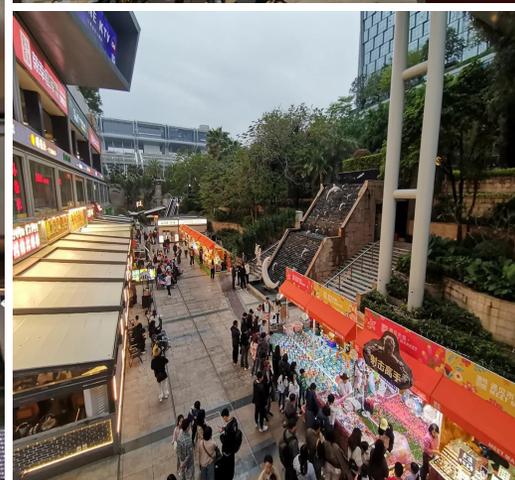
操作周期：3个月

交易方式：物权交易

物业管理：深圳市皇庭商业运营

运营方式：自己运营

项目实拍图



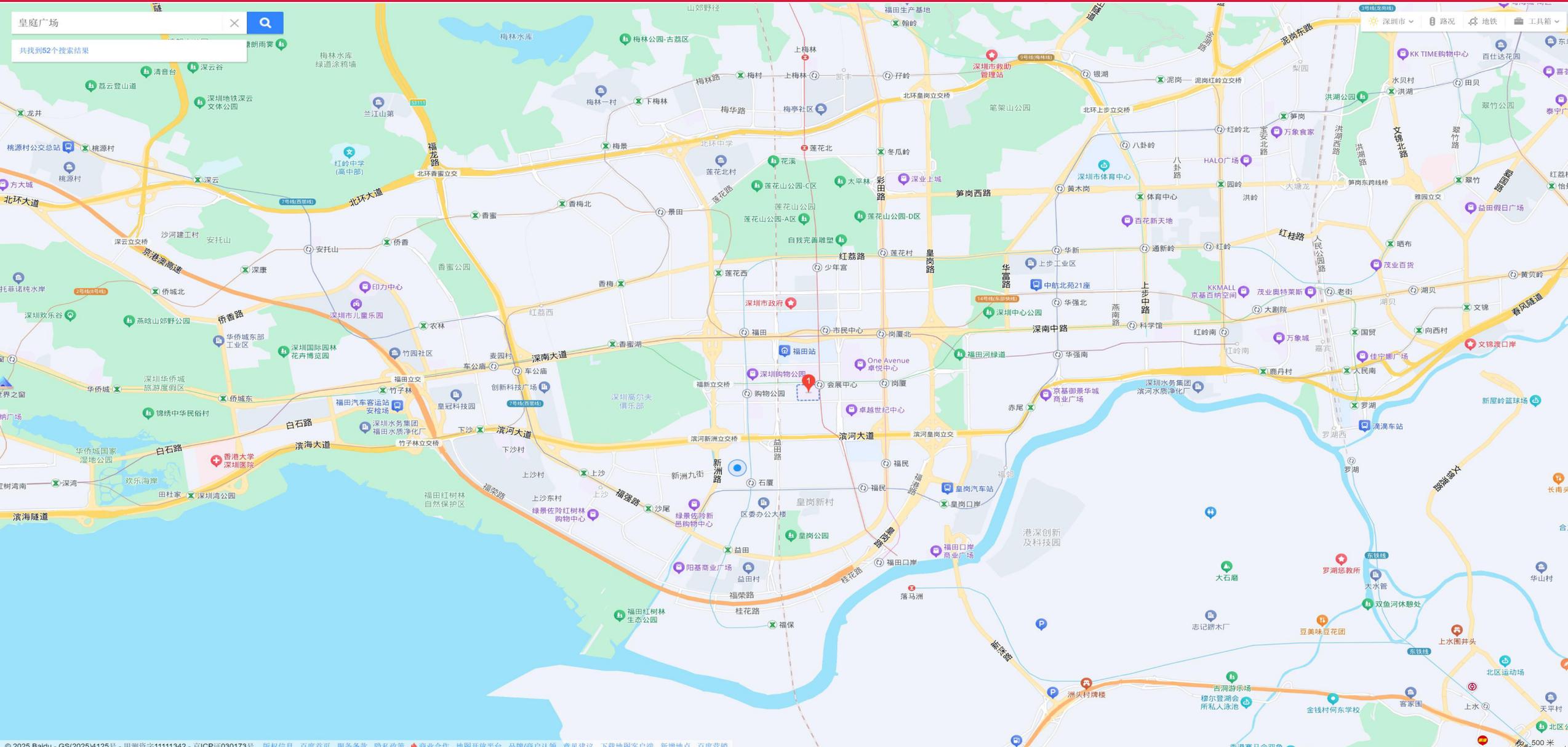
项目特点



1. 地理位置与交通枢纽紧密联动，通常位于城市核心发展轴带或重点规划区，500米内覆盖地铁枢纽、BRT快速公交及主干道网络，确保通勤效率与商业活力;例如深圳皇庭广场项目直连双地铁线路，日均商务客流超15万人次。
2. 教育、医疗及商业配套形成"15分钟生活圈", 周边集聚优质学校(如全龄段名校)、三甲医院、大型购物中心及生态公园，满足家庭全周期需求;典型案例中，广州华润置地润悦项目毗邻增城执信实验学校，实现幼小初教育步行可达。
3. 产品设计注重空间效能与科技融合，户型强调方正布局与动静分区(如双明卫、南北通透),社区规划低容积率(2.5)与高绿化率(30%);同时全域配置5G物联网平台、智能家居及无人配送系统，打造数字化生活样板。
4. 品牌实力与建筑品质形成双重保障，头部开发商采用抗震环保建材，引入国际设计团队(如全球TOP50建筑事务所)主导方案，施工方具备特级资质与超高层项目经验;华润等企业项目投诉率低于行业均值50%。
5. 教育资源成为家庭购房核心驱动力，项目常毗邻优质公立学校或国际教育机构，覆盖从幼儿园至高中全龄段需求，例如增城执信实验学校直接提升华润项目吸引力。
6. 物业服务精细化提升资产保值率，国家一级资质物业(如华润万象生活)提供24小时安防、智慧泊车及111项定制服务，同比溢价率达10%-15%。
7. 绿化环境与健康系统协同优化，背靠生态公园或水系景观带，形成天然氧吧与微气候调节系统，部分项目绿化率超30%并获LEED金级认证。
8. 商业配套激活全时段消费场景，涵盖高端超市、24小时轻食酒吧、米其林餐厅及购物中心，地下连廊直通会展中心等流量引擎，形成"日间商务+夜间社交"模式。

02. 地理位置

GEOGRAPHICAL LOCATION



皇庭广场

共找到52个搜索结果

深圳市 路况 地铁 工具箱

CBD黄金轴心三维立体枢纽

中轴黄金三角核心

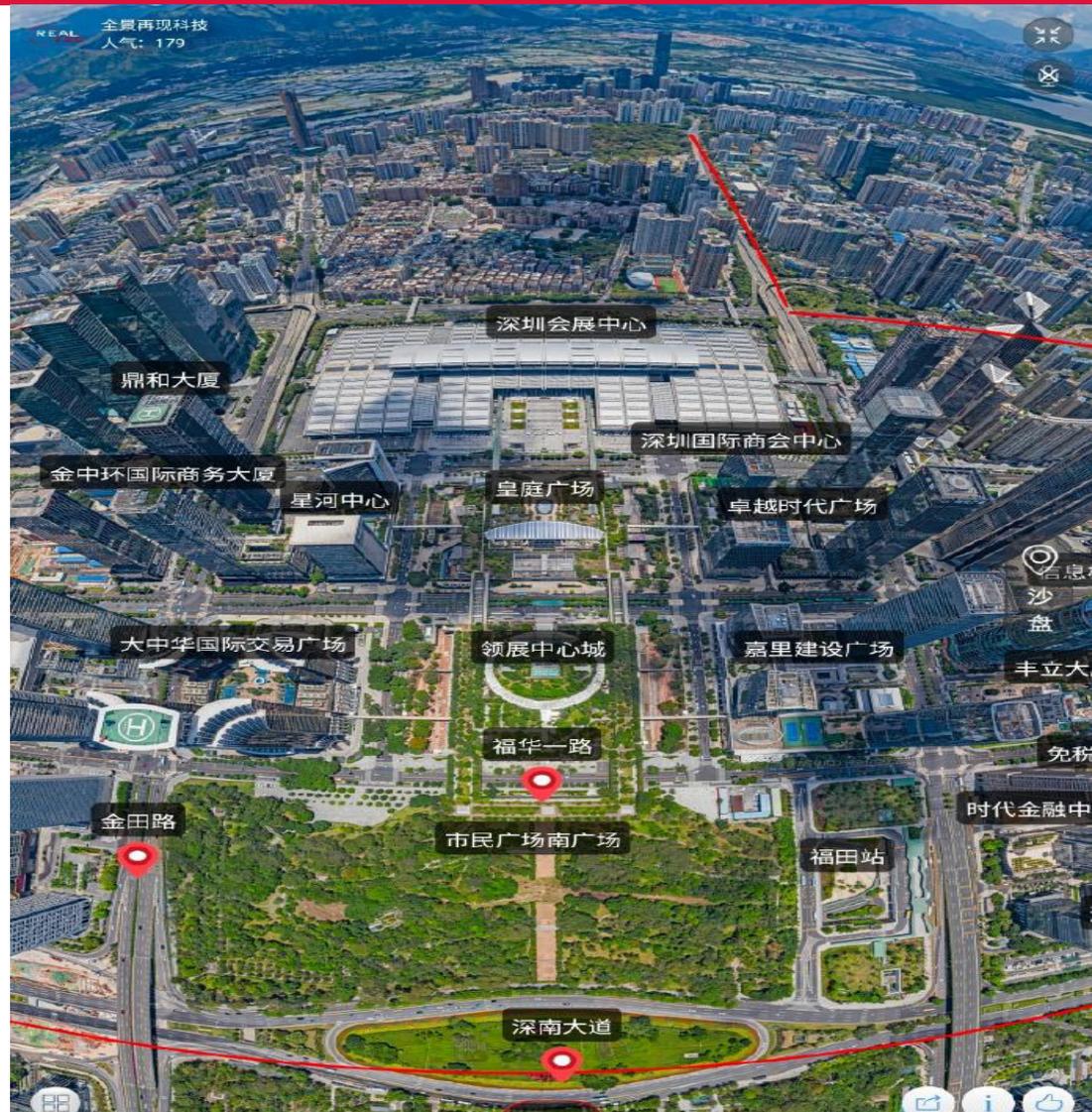
北接市民中心、南临深圳会展中心，与星河COCOPark、平安金融中心构成福田CBD商业金三角，日均高端商务客流超15万人次

双地铁零距离接驳

无缝直连地铁1/4号线会展中心站C口(步行62米)，两站直达福田口岸，45分钟覆盖香港全域，2024年承接港人北上消费潮核心获益项目

顶级配套环伺

半径500米内集聚大中华交易广场、嘉里建设广场等30座甲级写字楼，毗邻喜来登、“V”酒店等五星级集群，政商资源高度密集



03. 周边配套

PERIPHERAL SUPPORTING

商业生态



国际品牌矩阵

L1-L2层集聚奢侈品牌旗舰店，B1层高端超市及娱乐中心，顶层空中花园布局国际生态餐厅，满足全客层消费需求

会展经济引擎

直通深圳国际会展中心(地下连廊互通)，年超百场国际展会导入高净值采购商群体，衍生商务消费刚性需求

商圈协同效应

与COCOPark、领展中心城形成客流互哺，差异化定位高端消费闭环，2023年港客潮期单日人流峰值破10万

公共服务

教育医疗资源

3公里内覆盖深圳市妇幼保健院、中山大学附属第八医院;国际学校及双语教育资源环布(如福田贝赛思)

市政设施配套

市民中心政务服务集群、深圳图书馆/音乐厅等文化地标步行可达, 地下二层800车位+会展中心5000车位共享

产业政策支持

纳入福田区"湾区总部经济带"政策扶持, 商业体改造最高享30%补贴, 外资品牌入驻税收优惠



04. 操作流程

OPERATING PROCEDURE

购买资产/操作流程

操作流程

1. 买家审核资质

买家需具备真实购买意向，提前备妥资质与资金，并提供验资报告。

2. 双方项目立项

双方确认资产及交易方案，并签订委托收购合同，到银行办理监管收购资产资金

3. 项目公司设立

成立专项项目公司

4. 共同收购资产

买方出资+我方全程操作完成资产收购

5. 物权全程交接

完成确权、缴税、出证及物业交接手续

6. 放款款物业交接

按合同分配款项红本物权及物业运营权完整移交买方

谢谢观看

T H A N K S